Intitulé : Landsverordening uitgifte eigendommen

Citeertitel: Landsverordening uitgifte eigendommen

Vindplaats : AB 1989 no. GT 21

Wijzigingen: AB 1995 no. 49

HOOFDSTUK I

Uitgifte in erfpacht

Artikel 1

De minister van Publieke Werken en Volksgezondheid is bevoegd tot uitgifte van gronden in erfpacht volgens de bepalingen van de navolgende artikelen.

Artikel 2

1. De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt:
a. onder de algemene voorwaarden vervat in de artikelen 5 tot en met 25;
b. onder de bijzondere voorwaarden door de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid in elk afzonderlijk geval te stellen;
c. tegen een canon, bedragende zes ten honderd per jaar van de door de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid vastgestelde grondwaarde;
d. in de regel voor niet langer dan zestig jaren;
e. bij notariële akte.

2. Bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, kunnen regels worden gesteld met betrekking tot de gevallen waarin de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid kan afwijken van het in het eerste lid, onder c, gestelde, met dien verstande dat door de erfpachter aan het einde van de erfpachtscanon betaald dient te zijn, gelijk aan hetgeen met toepassing van een gemiddelde canon van 6% per jaar betaald had moeten worden.

Artikel 3

De bijzondere voorwaarden als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder b, kunnen onder meer bevatten voorschriften betreffende de bestemming van de grond en van de daarop aanwezige of aan te brengen opstallen.

Artikel 4

Ieder die wenst, dat het Land aan hem grond in erfpacht uitgeven zal, moet daarvan doen blijken bij een op zegel gesteld aan de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid te richten verzoekschrift.

Artikel 5

1. Bij de uitgifte van grond in erfpacht wordt de plaatselijke ligging daarvan in de akte van erfpachtsverlening aangeduid door vermelding van de kadastrale afdeling, de sectie en het nummer van ieder perceel, waaronder de in erfpacht uit te geven grond in het kadaster

bekend is.

2. Indien de in erfpacht uit te geven grond deel uitmaakt van een groter kadastraal perceel en de juiste ligging van deze grond dientengevolge niet uitsluitend met behulp van kadastrale kenmerken kan worden aangeduid, bevat de akte van erfpachtsverlening behoudens een opgave van de kadastrale kenmerken van het grotere perceel tevens een nadere aanduiding of omschrijving, waaruit ten opzichte van het grotere perceel de bijzondere ligging van de in erfpacht uit te geven grond kan worden gekend.

3. De nadere aanduiding of omschrijving van de plaatselijke ligging, bedoeld in het tweede lid, kan geheel of gedeeltelijk door middel van meetbrieven geschieden.

4. De grond wordt in erfpacht uitgegeven in de staat waarin hij zich bevindt, met al zulke belendingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere lasten en lusten als daaraan verbonden zijn.

5. De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven perceel volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van het Kadaster van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen van het perceel.
Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard ook aan de in erfpacht uitgegeven grond toegebracht.

Artikel 6

1. De jaarlijkse canon voor ieder erfpachtsrecht loopt van 1 januari tot en met 31 december van elk jaar.

2. De erfpachter is verplicht de vastgestelde jaarlijkse canon bij vooruitbetaling te voldoen ten kantore van de Ontvanger der belastingen.

3. De canon voor het eerste jaar of een gedeelte van het eerste jaar is verschuldigd vanaf de datum van het desbetreffende besluit van erfpachtuitgifte en dient te worden voldaan voor de dag waarop de notariële akte van erfpachtsverlening wordt verleden.

4. Indien de akte wordt verleden in het jaar, volgend op het jaar waarin het besluit van erfpachtuitgifte is genomen, dient de erfpachter de canon van het vorige jaar en van het lopende jaar te voldoen vóór de dag waarop de notariële akte van erfpachtsverlening wordt verleden.

5. De invordering van de jaarlijkse canon geschiedt vervolgens op gelijke wijze als is geregeld ten aanzien van de invordering van de grondbelasting.

Artikel 7

1. De erfpachter is verplicht van de in erfpacht uitgegeven grond een behoorlijk gebruik te maken en, voor zover deze grond nog niet overeenkomstig de voorwaarden waaronder het erfpachtsrecht is verleend, is bebouwd, binnen zes maanden na de inschrijving van de akte van erfpachtsverlening in de daartoe bestemde openbare registers met de bebouwing en afrastering aan te vangen en die bebouwing regelmatig voort te zetten volgens een door de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid vóór de uitvoering daarvan goedgekeurd plan.

2. De erfpachter is verplicht bedoelde bouw te doen geschieden ten genoegen van de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid en daarbij de aanwijzingen door of vanwege de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid op te volgen en door de met de bouw belaste

personen te doen opvolgen.

3. De erfpachter is verplicht tot naleving van alle verplichtingen welke de Bouw- en woningverordening en in het bijzonder de artikelen 54, 55 en 56 van die landsverordening, alsmede de daarop steunende landsbesluiten, houdende algemene maatregelen, en ministeriële regelingen of andere wettelijke regelingen de eigenaars van gronden opleggen.

4. Hetgeen bij het eerste en tweede lid van dit artikel is bepaald omtrent de bebouwing van de in erfpacht uitgegeven grond geldt voor iedere bijbouw of herbouw, welke op die grond zal plaats vinden.

Artikel 8

Ingeval de op de in erfpacht uitgegeven grond gestelde opstallen door brand, storm of anderszins mochten tenietgaan, is de erfpachter gehouden binnen een jaar het erfpachtsterrein opnieuw te bebouwen of te doen bebouwen volgens een door de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid vóór de uitvoering daarvan goedgekeurd plan.

Artikel 9

De erfpachter is verplicht al hetgeen op de in erfpacht uitgegeven grond is of zal worden gebouwd, in goede staat te onderhouden.

Artikel 10

1. De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan, of boven de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop gestelde opstallen zoveel en zodanige palen, buizen, kabels, draden, isolatoren, rosetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, electriciteit of andere openbare bedrijven aangebracht en onderhouden worden, als de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid nodig acht. De plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen aangebracht worden, wordt door of vanwege de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid in overleg met de erfpachter bepaald.

2. Ten behoeve van het aanbrengen en het onderhoud van de in het eerste lid bedoelde voorwerpen zal de erfpachter te allen tijde toegang tot de in erfpacht uitgegeven grond moeten verlenen aan de hiertoe door de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid aangewezen personen.

Artikel 11

De verkrijger van het erfpachtsrecht is verplicht zorg te dragen voor de overschrijving van het erfpachtsrecht in de daartoe bestemde openbare registers binnen veertien dagen na het verlijden van de akte van erfpachtsverlening, bij niet voldoening waaraan deze als vervallen wordt beschouwd.

Artikel 12

Wanneer meer personen tezamen het erfpachtsrecht verkrijgen, hetzij het Land het hen verleent, hetzij het op hen overgaat, is ieder van hen hoofdzakelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen welke met betrekking tot dat recht tegenover het Land nagekomen moeten worden.

Artikel 13

Het erfpachtsrecht kan door de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid vervallen worden verklaard:

a. indien een termijn van de verschuldigde canon niet binnen drie maanden, nadat hij opvorderbaar is geworden, is betaald;
b. indien aan de grond zonder de vereiste toestemming een andere bestemming wordt gegeven dan die waarvoor deze in erfpacht is uitgegeven;
c. indien de erfpachter handelingen verricht, welke bij de voorwaarden waaronder het recht van erfpacht is verleend, zijn verboden of dezulke waartoe hij volgens die voorwaarden verplicht is, nalaat;

zullende in geen van die gevallen tot vervallenverklaring worden overgegaan, dan nadat aan de erfpachter of diens rechtverkrijgenden en de hypotheekhouder door of vanwege de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid het voornemen daartoe is betekenden onder gelijktijdige mededeling aan betrokkenen, dat niet tot vervallenverklaring zal worden overgegaan, indien binnen één maand na dagtekening der betekening de grond tot vervallenverklaring wordt weggenomen en aan het Land vergoed zijn de kosten van de volgens dit artikel gedane kennisgevingen.

Artikel 14

1. Indien het erfpachtsterrein is bebouwd, is de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid verplicht binnen zes maanden na de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingsvoorwaarden te doen houden van een erfpachtsrecht op de grond met de opstallen en dit recht aan de verkrijger te verlenen voor het nog niet verstreken gedeelte van de termijn van het beëindigde erfpachtsrecht en overigens onder de voor dat recht gegolden hebbende bepalingen en voorwaarden.

2. De opbrengst van de verkoping wordt aan de erfpachter wiens erfpachtsrecht beëindigd is, uitgekeerd na aftrek van hetgeen aan het Land met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de ten laste van het Land komende kosten der verkoping.

3. Indien echter het erfpachtsrecht met hypotheek bezwaard is, wordt de opbrengst, in afwijking van de bepaling van het tweede lid, na aftrek van hetgeen aan het Land met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de ten laste van het Land komende kosten der verkoping, aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder toekomen zou, indien het een verdeling gold van de verkoopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht, en wordt het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst aan de erfpachter wiens erfpachtsrecht beëindigd is, uitgekeerd.

4. Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, is het land niet tot enige uitkering verplicht.

Artikel 15

1. De erfpachter is niet bevoegd het erfpachtsrecht te splitsen zonder voorafgaande goedkeuring van de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid.

2. Verleent de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid zijn medewerking voor een splitsing waarbij afgeweken wordt van arti-

kel 767 van het Burgerlijk Wetboek, dan bepaalt het de voor elk gedeelte te betalen canon.

Artikel 16

Geen overschrijving van het erfpachtsrecht zal zijn toegestaan, indien niet blijkt, dat de canon over het lopende jaar betaald is.

Artikel 17

1. Het erfpachtsrecht zal door de erfpachter kunnen worden prijsgegeven bij notariële akte, aan het Land te betekenen. De prijsgeving werkt van de datum van de notariële akte af. De canon zal alsdan verschuldigd zijn over het lopende jaar.

2. Indien het erfpachtsrecht met hypotheek bezwaard is, zal het Land zonder toestemming van de hypotheekhouder niet medewerken tot opheffing van het erfpachtsrecht bij minnelijke overeenkomst, noch tot het verkrijgen van het erfpachtsrecht, hetzij door afstand op prijsgeving van de zijde van de erfpachter, hetzij op enigerlei andere wijze, anders dan door onteigening ten algemene nutte.

Artikel 18

1. Indien het erfpachtsrecht eindigt door verloop van de termijn waarvoor het is verleend en partijen en, indien het erfpachtsrecht met hypotheek is bezwaard, de hypotheekhouder, niet binnen drie maanden na eindiging van het erfpachtsrecht tot overeenstemming kunnen geraken omtrent een nieuwe overeenkomst tot uitgifte van de grond in erfpacht aan de erfpachter of omtrent een door het Land aan de erfpachter voor de opstallen uit te keren schadevergoeding, is de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid te zijner keuze bevoegd:

a. een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingsvoorwaarden te doen houden van een erfpachtsrecht op die grond met de opstallen en dit recht aan de verkrijger te verlenen. Deze verkoping wordt alsdan gehouden binnen acht maanden na eindiging van het erfpachtsrecht voor het geval geen bindend advies wordt uitgebracht als bedoeld in het vierde lid of indien zodanig advies wel wordt uitgebracht, binnen drie maanden na de dagtekening daarvan;
b. aan de erfpachter een schadevergoeding uit te keren, vast te stellen op de wijze als in het zevende lid aangegeven, door drie deskundigen, te benoemen op de wijze als in het vijfde lid aangegeven.

2. De minister van Publieke Werken en Volksgezondheid zal van zijn keuze binnen vier maanden na eindiging van het erfpachtsrecht kennis geven aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder.

3. Het in openbare verkoping gebrachte erfpachtsrecht zal zijn onder de ten tijde van de verkoping geldende erfpachtsvoorwaarden en gebruikelijke termijn, met dien verstande evenwel dat indien bij de oorspronkelijke erfpachtsverlening bijzondere voorwaarden of een bijzondere termijn zijn gesteld, deze in acht zullen worden genomen. Van deze voorwaarden en termijn zal door of vanwege de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid aan de oorspronkelijke erfpachter en de hypotheekhouder worden kennis gegeven binnen vier maanden na eindiging van het erfpachtsrecht. De voor het in openbare verkoping gebrachte erfpachtsrecht te berekenen canon zal door de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid de oorspronkelijke erfpachter en de hypotheekhouder in onderling overleg worden vastgesteld.

4. Indien binnen vijf maanden na eindiging van het recht van erf-

pacht tussen het Land, de oorspronkelijke erfpachter en de hypotheekhouder geen overeenstemming wordt bereikt omtrent de voor het in openbare verkoping te brengen erfpachtsrecht te berekenen canon, dan wel binnen dezelfde termijn door de erfpachter of de hypotheekhouder bij aangetekende brief bezwaar is gemaakt tegen de vastgestelde en te zijner kennis gebrachte erfpachtsvoorwaarden en termijn op grond van het feit, dat deze voorwaarden en termijn niet in overeenstemming met het bepaalde in het derde lid zouden zijn vastgesteld, dan wordt omtrent de te berekenen canon en/of de bestaande geschilpunten bij wege van bindend advies beslist door drie deskundigen.

5. De deskundigen worden benoemd door de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid, de erfpachter en de hypotheekhouder, of, indien alle partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken omtrent de benoeming van alle deskundigen, op verzoek van de meest gerede partij door de rechter in het gerecht in eerste aanleg.

6. De uitspraak van de deskundigen zal met redenen omkleed moeten zijn en binnen een termijn van uiterlijk drie maanden moeten zijn uitgebracht. De aan de uitspraak van de deskundigen verbonden kosten komen ten laste van de erfpachter en van het Land, elk voor de helft.

7. De deskundigen zullen waarderen:

a. de verkoopwaarde van het geheel, zodanig, als behoorden de grond met de opstallen in de volle vrije eigendom toe aan de erfpachter, zulks voor het geval schadevergoeding wordt uitgekeerd;
b. de verkoopwaarde van de grond zonder opstallen.

Het bedrag van de schadevergoeding zal worden bepaald op het verschil tussen de onder a en b bedoelde waarderingen. Voor de berekening van de canon bij openbare verkoping zal het bedrag onder b bedoeld moeten worden vermenigvuldigd met het ten tijde van de openbare verkoping geldende percentage. Onder de verkoopwaarde wordt verstaan de gangbare verkoopwaarde zonder dat het bedrijf, dat eventueel in de opstallen wordt uitgeoefend, enigerlei invloed op de 76 taxatie zal mogen uitoefenen.

8. De opbrengst van de verkoping wordt aan de erfpachter wiens recht geëindigd is, uitgekeerd na aftrek van hetgeen aan het Land met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de ten laste van het Land komende kosten van de verkoping. Hetzelfde geschiedt met de door het Land voor de opstallen uit te keren schadevergoeding.

9. Indien echter het erfpachtsrecht met hypotheek is bezwaard, wordt, in afwijking van het bepaalde in het achtste lid de opbrengst van de verkoping of de schadevergoeding, na aftrek van hetgeen aan het Land met betrekking tot het erfpachtsrecht nog verschuldigd is en van de kosten als bedoeld in het achtste lid, aan de hypotheekhouder gekeerd tot een door de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht en wordt het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst der verkoping of van de schadevergoeding van de erfpachter wiens erfpachtsrecht geëindigd is, uitgekeerd.

10. De grond met de opstallen zal, indien niet tot wederuitgifte in erfpacht aan de erfpachter ingevolge het eerste lid wordt overeengekomen, binnen drie maanden na eindiging van het erfpachtsrecht ter vrije beschikking van het Land worden gesteld.

11. De oorspronkelijke erfpachter is bevoegd, mits aan het Land de kosten van de voorbereiding der verkoping vergoedende, een nieuwe overeenkomst tot wederuitgifte van de grond in erfpacht aan te gaan voor de termijn en canon en onder de voorwaarden als ingevolge het vorenstaande voor het te veilen erfpachtsrecht zijn vastgesteld.

12. Indien bij openbare verkoping geen bod gedaan wordt, is het Land niet tot enige uitkering verplicht.

Artikel 19

Bij wederuitgifte van de grond in erfpacht als bedoeld bij artikel 18, is de erfpachter voor het gebruik van de grond van de dag van eindiging van het erfpachtsrecht af tot de dag van overschrijving van de akte van erfpachtsverlening in de daartoe bestemde openbare registers een vergoeding verschuldigd, berekend op basis van de oorspronkelijk verschuldigde canon.

Artikel 20

1. Indien het erfpachtsrecht met hypotheek is bezwaard, zullen de bepalingen van de artikelen 13, 14, 17 en 18, voor zoveel deze op de hypotheekhouder betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder van zijn recht aan de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid heeft kennis gegeven door toezending van een afschrift van het borderel van inschrijving, vermeldende datum, deel en nummer van de inschrijving, waarna voor hem zullen gelden de in de erfpachtsvoorwaarden ten behoeve van hypotheekhouders opgenomen voorschriften, terwijl hij wordt geacht er in toe te stemmen, dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats, ter keuze van de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid.

2. Het bepaalde bij het eerste lid van dit artikel en het bepaalde bij artikel 13 is niet van toepassing ten aanzien van hypotheken waarvan het Land houder is.

3. De hypotheekhouder die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, verplicht zich aan de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid kennis te geven van tenietgaan of van doorhaling van de hypothecaire geldlening.

Artikel 21

De erfpachter moet met betrekking tot het erfpachtsrecht onveranderlijk woonplaats kiezen binnen het Land. De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van erfpachtsverlening of, in geval van overdracht van het erfpachtsrecht, in de daarvan opgemaakte stukken.

Artikel 22

Indien de erfpachter een termijn binnen welke hij een verplichting nakomen moet, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.

Artikel 23

De erfpachter of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht, bij beëindiging van het erfpachtsrecht, hetzij door verloop van de termijn, hetzij door vervallenverklaring of prijsgeving, van de beëindiging door aantekening in de daartoe bestemde openbare registers te doen blijken, bij niet-nakoming van welke verplichting het Land het recht heeft, die aantekening te doen geschieden op kosten van de nalatige.

Artikel 24

Onder opstallen worden in de voorgaande artikelen verstaan de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die welke door bestemming onder onroerende zaken begrepen worden.

Artikel 25

De kosten uit de overeenkomst tot verlening van het erfpachtsrecht voortvloeiende, waaronder begrepen die van een afschrift van de notariële akte ten behoeve van het Land, komen voor rekening van de erfpachter, terwijl bij elke overdracht van het verleende erfpachtsrecht een afschrift van de notariële akte op kosten van de verkrijger moet worden opgemaakt ten behoeve van het Land en gezonden aan de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid.

HOOFDSTUK IA

Optie

Artikel 25a

1. De minister van Publieke Werken en Volksgezondheid is bevoegd tot het verlenen van optie op de uitgifte van gronden in erfpacht.
2. De gronden waarvoor de optie geldt, worden aangeduid door meetbrieven, afgegeven door het Kadaster.

Artikel 25b

1. De ministeriële beschikking waarbij optie wordt verleend, vermeldt de duur van de optie.
2. Optie wordt niet verleend voor langer dan vijf jaren. Indien optie is verleend voor een periode van minder dan vijf jaren, is aansluitende verlenging tot vijf jaren mogelijk.

Artikel 25c

Optie wordt verleend:
a. onder de voorwaarden, door de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid in elk afzonderlijk geval te stellen;
b. tegen een recht, bedragende drie ten honderd per jaar van de door de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid vastgestelde grondwaarde.

HOOFDSTUK II

Uitgifte in huur, pacht of anderszins

Artikel 26

1. De minister van Publieke Werken en Volksgezondheid is bevoegd tot het verhuren, verpachten of op enige andere wijze in gebruik geven van eigendommen van het Land voor langer dan vijf jaren, indien dit geschiedt bij openbare inschrijving.
2. Het verhuren, verpachten of op enige andere wijze in gebruik geven van eigendommen van het Land voor langer dan vijf jaren, anders dan bij openbare inschrijving, geschiedt bij landsbesluit.

HOOFDSTUK III

Vervreemding

Artikel 27

1. Behoudens het bepaalde in het tweede en derde lid van dit artikel geschiedt het vervreemden van gebouwde en ongebouwde eigendommen van het Land bij landsbesluit, voor zover de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid niet daartoe is gemachtigd.

2. De minister van Publieke Werken en Volksgezondheid is bevoegd tot verkoop van gronden voor zover betreft percelen die geen zelfstandig bouwperceel vormen en een oppervlakte van vijfhonderd vierkante meter niet te boven gaan, noch ook met andere door landsorganen verkochte percelen een zelfstandig bouwperceel vormen of een oppervlakte van vijfhonderd vierkante meters te boven gaan.

3. Vervreemding van gronden door middel van ruiling kan geschieden bij beschikking van de minister van Publieke Werken en Volksgezondheid indien de waardeverhouding van de te ruilen gronden als gelijkwaardig kan worden aangemerkt en de leggerwaarde van de te vervreemden gronden niet meer dan vijftigduizend florin bedraagt.

HOOFSTUK IV

Slotbepalingen

Artikel 28

Deze landsverordening kan worden aangehaald als Landsverordening uitgifte eigendommen.